

Årsredovisning

för

Brf Dykaren 12

716417-7136

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Dykaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 809 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-06-03.

Föreningens fastighet, Dykaren 12 ombyggdes 1981 till 1983 till nuvarande skick och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 46 lägenheter (samtliga bostadsrätter) och 3 lokaler, där lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 1 garage med 26 p-platser för bilar samt 5 p-platser för motorcyklar.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök
19 st 3 rum och kök
3 st 3,5 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 755 kvm Total lokalyta: 815 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid fr.o.m.
Kungsholmens Stadsdelsförvaltning	475,5	2007-04-01
IDI Profiling AB	116,0	2013-10-01
Caac Restaurang AB	217,5	2008-04-01

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 646 668 (9 646 668) kronor.

JB
Bo
K

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-25 bestått av:

Ordinarie	Daniel Varsanyi Jennie Bergström Richard Forrest Owe Johansson Alar Soosaar	Ordförande Kassör Sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleanter	Hans Falkenhorn Anton Gisterå Maria Sjölund Katharina Kellquist	avgått under året
Revisorer Ordinarie AB	Karin Hübinette	Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision
Suppleant AB	Eva Andersson	Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision
Valberedning	Ann Hofsten Per Stam	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln hanteras av BK Fastighetsservice.

En förnyad underhållsplan upprättades under 2012 och den uppdateras årligen av styrelsen. (se även nedan under Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 338 158 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 908 908, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 1 908 908 kronor har belastat resultatet.

I maj månad ändrade föreningen om sina lån. Då det varit ett lågränteläge under en längre period, valde styrelsen att binda majoriteten av lånet. Föreningen har nu tre olika lån varav två stycken är bundna och ett är rörligt.

Renoveringen av källarutrymmet under gathuset fortlöpte under kvartal 1-3. Jobbet utfördes av Kuggholmen Bygg och Måleri samt Fagerströms Konsult & Byggnads AB. Under renoveringen har bilning utav golv utförts för att öka takhöjden, uppfräschning av ytor och byte av avloppsrör. Under perioden hyrde föreningen ett förråd åt dem som hade förråd i källarutrymmet.

E J.B. K
Bai K

Under hösten har man sett över och tätat de fönster och balkongdörrar som inte hållit tätt vid kraftiga regnskurar. Föreningen har även bytt ut silikonerna i genomföringarna på taket.

En OVK utfördes för samtliga lokaler i föreningen, den utfördes under kvartal 4. Föreningen tog hjälp av entreprenören Gösta Schelin AB. Av OVK:n framkom det att huset har en sämre ventilation än vad man önskar. För att förbättra detta har Gösta Schelin AB gjort en dammsugning av ventilationsrören i alla lägenheter. Föreningen kommer under 2016 se över ifall det blivit bättre eller ifall man måste ta till andra åtgärder.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har ej beviljat några andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 70 (73) medlemmar.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under år 2015. Genomsnittlig avgift per 2015-12-31 uppgår till 578 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	4 032	4 028	4 040	3 990
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-704	-351	1 031	464
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	74	74	74	74
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 578	2 503	2 428	2 354
Lån kronor per kvm yta	2 757	2 802	2 972	3 032
Kassalikviditet (%)	120	155	264	160
Soliditet (%)	42	43	43	40
Årsavgifter bostäder kronor/kvm boyta	578	578	578	578

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt.

Soliditet visar föreningens ekonomiska ställning och är föreningens egna kapital i relation till balansomslutningen. Vid bedömningen av soliditet bör även fastighetens taxeringsvärde beaktas.

J.B. for
R. 2017
K

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 019 171
årets förlust	-704 207
	1 314 964

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	74 700
i ny räkning överföres	1 240 264
	1 314 964

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

J.B
E
A
B
K

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 032 066	4 028 390
Övriga rörelseintäkter		20 317	31 765
Summa rörelseintäkter		4 052 383	4 060 155
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 775 490	-3 539 438
Övriga externa kostnader	5	-503 045	-220 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 937	-243 238
Summa rörelsekostnader		-4 510 472	-4 003 641
Rörelseresultat		-458 089	56 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 080	9 941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 198	-417 202
Summa finansiella poster		-246 118	-407 261
Resultat efter finansiella poster		-704 207	-350 747
Resultat före skatt		-704 207	-350 747
Årets resultat		-704 207	-350 747

J.B
K

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 315 313	22 547 250
Summa materiella anläggningstillgångar		22 315 313	22 547 250
Summa anläggningstillgångar		22 315 313	22 547 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		350	210 639
Övriga fordringar	7	970 258	1 732 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 012	51 609
Summa kortfristiga fordringar		1 014 620	1 994 633
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		114 544	114 544
Summa kassa och bank		114 544	114 544
Summa omsättningstillgångar		1 129 164	2 109 177
SUMMA TILLGÅNGAR		23 444 477	24 656 427

J.B. #
K
EQ

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 047 686	6 047 686
Yttre reparationsfond		2 577 925	2 503 225
Summa bundet eget kapital		8 625 611	8 550 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 019 171	2 444 618
Årets resultat		-704 207	-350 747
Summa fritt eget kapital		1 314 964	2 093 871
Summa eget kapital		9 940 575	10 644 782
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 453 000	12 539 800
Övriga skulder		113 765	113 765
Summa långfristiga skulder		12 566 765	12 653 565
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		146 800	266 800
Leverantörsskulder		140 113	109 531
Skatteskulder		3 844	2 648
Övriga skulder	11	55 710	97 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	590 670	881 193
Summa kortfristiga skulder		937 137	1 358 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 444 477	24 656 427

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	23 488 800	23 488 800
Summa ställda säkerheter	23 488 800	23 488 800

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

E
JB
BOL
K

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader	10 - 20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

J.B. #
K

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	1 470 356	1 486 690
Hysesintäkter garage och p-platser	280 810	256 800
Hysesintäkter övriga	14 212	15 293
Årsavgifter bostäder	2 171 316	2 171 316
Hysesbortfall ./.	-36 704	-33 785
Debiterade avgifter	132 076	132 076
Övriga ersättningar och intäkter	20 317	31 765
	4 052 383	4 060 155

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	338 158	225 931
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 909 908	1 513 748
	2 248 066	1 739 679

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	136 697	138 030
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 491	61 147
Besiktning / Serviceavtal	15 328	14 214
Yttre skötsel / Snöröjning	30 095	339 634
Fastighetsel	95 975	101 925
Uppvärmning	638 412	627 900
Vatten	94 152	63 048
Sophämtning	98 793	81 814
Fastighetsförsäkring	74 582	69 824
Självrisk/reparation försäkringsskador	16 334	-12 528
Kabel-TV / Internet	126 386	120 767
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	195 178	193 982
	1 527 423	1 799 757

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	223 886	71 486
Revisionsarvode	17 604	14 348
Förvaltningsarvode	70 279	70 091
Övriga externa tjänster/kostnader	171 830	43 046
Övriga förbrukningsinventarier/material	19 446	21 995
	503 045	220 966

JB
K
P
K

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	21 677 431	21 547 456
Nyanskaffningar	0	129 975
Ingående anskaffningsvärde mark	7 384 000	7 384 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 061 431	29 061 431
Ingående avskrivningar	-6 514 181	-6 270 943
Årets avskrivningar	-231 937	-243 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 746 118	-6 514 181
Utgående redovisat värde	22 315 313	22 547 250
Taxeringsvärden byggnader	47 600 000	47 600 000
Taxeringsvärden mark	49 200 000	49 200 000
	96 800 000	96 800 000

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	1 600	1 500
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	968 658	1 730 885
	970 258	1 732 385

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 553	11 816
Förutbetalt vatten	0	5 630
Förutbetald kabel-TV	26 034	26 074
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 426	8 088
	44 013	51 608

JB #
L
R
K

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 662 380	385 306	2 503 225	2 444 618	-350 747
Disposition av föregående års resultat:			74 700	-425 447	350 747
Årets resultat					-704 207
Belopp vid årets utgång	5 662 380	385 306	2 577 925	2 019 171	-704 207

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 74 700/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB	3,61	2017-06-01	3 720 000	3 800 000
Stadshypotek AB	0,66	Rörligt	3 239 800	3 306 600
Stadshypotek AB	0,94	2018-06-01	5 640 000	5 700 000
Avgår kortfristig del lån			-146 800	-266 800
			12 453 000	12 539 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 325 800 kronor.

Not 11 Övriga skulder

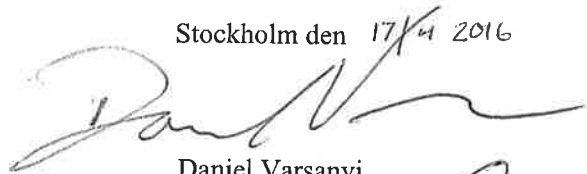
	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	55 710	97 908
	55 710	97 908

J.B
fa
H
K

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	1 663	4 528
Förskottsbetalda hyror/avgifter	522 794	500 289
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-73 375	-73 112
Upplupna uppvärmningskostnader	71 409	75 329
Upplupna elavgifter	3 966	13 032
Upplupna renhållningsavgifter	731	422
Upplupna reparationer och underhållskostnader	49 483	346 703
Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
	590 671	881 191

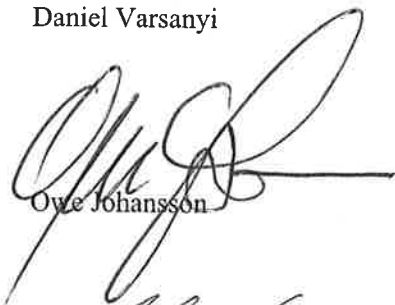
Stockholm den 17/4 2016



Daniel Varsanyi



Jennie Bergström



Owe Johansson



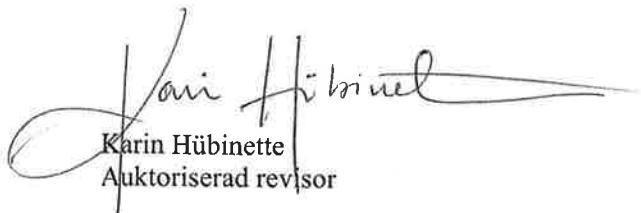
Richard Forrest



Alar Soosaar

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2016



Karin Hübinette
Auktoriserad revisor



